

# 「期待も次回」

# 第20回 ビル経営サミット in 沖縄

## 速報



真剣に耳を傾ける来場者

那覇市で進む再開発、リゾート地で続くホテル開発。本土企業や外資の参入など、沖縄の不動産市場は大きく変動し続けている。その一方で街の中心部などでは、築年数が経っているビルがテナント誘致に苦戦している。こうした中、ビル経営のヒントを得るため、来場者は一様に真剣な表情で講演やディスカッションに耳を傾けた。サミット当日の様子を報告する。

### 来場者の声



**石川 元秀氏**  
石川文堂事務機販売代表取締役  
このサミットには資産の有効活用に関するヒントが得られればと。資料だけを見て

も、競争が激化した。今後、ビルの老朽化が進めば今の水準を維持できないかもしれませんが、今回のサミットでは駐車場の活用方法など、これまで知らなかった情報を得ることができました。

### 基調講演

**不動産を購入される方のニーズは多様化しています。魅力ある街なかへと再生するには、このニーズにだけだけ応えられるかがキーワードとなります。**  
街の機能と施設が充実していること、安全安心であり利便性が高いことなど、これらを総合して顧客満足度と表現しています。この顧客満足度が高い開発

## 地元権利者による再開発・牧志・安里地区

### 10年先を見越した顧客満足度の高い開発を目指す

沖繩は地方都市の中で、国際通りの東側、駅周辺、店舗経営者を含め、権利者がいます。国際通りを中心市街地としてふさわしいよ



大和ハウス工業 市街地開発室室長 宗雪 正和氏

住みやすい先ずと右肩上がりであり続ける保障はあり。不動産会社などが協力して組合を作り、平成14年に準備組合を設立しました。平成18年3月に、大和ハウス工業、大林組、國場組のグループに決事業は、いかにここで住んでもらうか、来てもらうか、土地を有効活用するかということに至りました。土地権利者による再開発事業第一号となる今回の再開発事業は、今秋に着工し、3年後には竣工する予定です。

### 駐車場から考えるまちづくり



日本駐車場開発 取締役副社長 川村 憲司氏

当社の駐車場ビジネスでは、日々マーケティングを通して、全国の駐車場を賃料相場や空き状況などを調べています。その中で問題点も浮き彫りにできるの

**ビル経営セミナー**  
ですが、例えば営業車を多く所有している会社が、安く借りたばかりに遠くの駐車場を選んでいたら、選んではいけない。しかし、隣のビルには空きスペースがめ

## 渋滞解消には各駐車場を結びつけた運営が効果的

ルには空きスペースがめ。営業車が多く使用されています。次に街づくりと駐車場の関係についてお話します。渋滞などを解消するために、営業車は昼間など外に出ている事が多

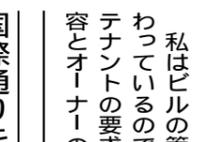


おきしん保証サービス 取締役本部長 渡名喜 和之氏

かつては国際通りにとが多かったのですが、現在では生活用品が、そのため、パネ

### 国際通りを利用する地元民の減少

は楽しいことはわかっていますが、なかなか足が向かないのが現実です。そのため、パネ



国際ビル産業 技術部企画管理課課長 原 省吾氏

私はビルの管理に携わっているのですが、うな改善事例や提案内容を知ることができればと思

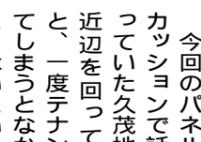


沖久産業 久場 敏史氏

資に対する意欲のギャップを感じています。そこで、オーナーが設

### OAフロアの導入などを提案

た。パネルディスプレイに上ったOAフロアについて、テナントからの要望は少なくないので、このあたりも提案していきたいと思



沖久産業 久場 敏史氏

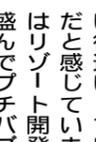
今回のパネルディスプレイを実感しています。その原因はいくつかあり

### 駐車場問題の解決が当面の課題

ますが、やはり駐車場の整備が遅れているのが最大の課題だと思

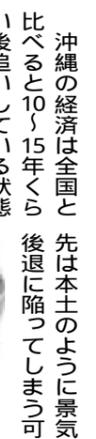
### 沖縄経済の今後をサミットで占う

先は本土のように景気後退に陥ってしまう可



西山企画 代表者 山城 勲氏

色々な話が聞けて良かったと思います。



ライフワールド 建築研究所 所長 備瀬 知久氏

のニーズがつかめれば私のビジネスにも生かせるのではないかと

# 盛り上がる講演などで会場



懇親会の様子

## 来場者の声



南新物産 代表取締役 上原 一男氏

**遊休地活用のヒントを得るため参加**

当社は南風原に本店を構え、不動産仲介を営んでいます。郊外にもビル建設の波が押しよせてきており、保有している遊休地の活用方法の参考になればと思います。今回のセミナーに参加しました。再開



那覇新都心 調査役 加藤 弘治氏

**沖縄の街は今度どうなるか興味わく**

本日のパネルディスカッションに、当社の代表がパネリストとして参加するの、社員代表として参加することにしました。今講演にありました。牧志・カシオンに、当社の安里地区の再開発による国際通り東側はどのよう形作られていくのか、興味があるところ。



宮古島の空港ターミナル 代表取締役 上原 隆盛氏

**駐車場経営のヒントが得られた**

宮古島の空港ターミナルを運営しているという事がよくわかる。本社の駐車場の経営に参考になります。本社の駐車場の経営に参考になります。本社の駐車場の経営に参考になります。

## 懇親会開催

**サミット終了後の懇親会 乾杯の音頭は田中直樹氏**

充実の講演とパネルディスカッションが終了した後、同センター内1階のレストラン「浜屋」にて、講師とパネリストを含む参加者が一同に会しての懇親会が開かれた。乾杯の音頭をとったのは、那覇新都心の代

## 空中階へのテナント誘致が最大の課題



国際パーキング 代表取締役 高良 聡氏

あるテナントを誘致するの、一番の課題は、空室の問題は常に頭を悩ませ続けている。テナント誘致の際、何にでも対応可能で利用の幅が広いPタイプを選ぶのが良いのでは、元々国際通りは駐車場の空室を駐車場にするというアイデアもあり、それが、それは建築基準法の問題をクリアする必要がある。実現は難しいところ。この時はさらなる駐車場の混雑が予想されるため、買取りの条件が簡単には改善されないと、集客力自体は落ちてしまっている。大型ショッピングセンターに流れているのは、このメリットを最大限に活かして、空中階でも収益が上がるテナントを誘致して、経営の安定化を図りたいと考えています。

## パネルディスカッション

### 開発進む那覇市 ~変化を遂げる沖縄のビル経営~

元々米軍の住宅用地であった那覇新都心で、全

元々米軍の住宅用地であった那覇新都心で、全



パネルディスカッションの様子



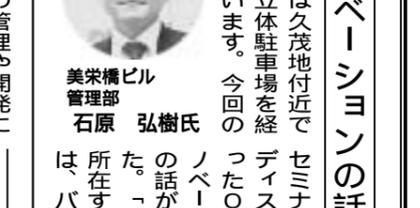
那覇新都心 代表取締役専務 田中 直樹氏

**沖縄地域のオフィスニーズに対応したビルづくりを**

元々米軍の住宅用地であった那覇新都心で、全

元々米軍の住宅用地であった那覇新都心で、全

## リノベーションの話題に興味



美栄橋ビル 管理部長 石原 弘樹氏

当社は久茂地付近でビルと立体駐車場の経営をしています。今回のセミナーでは、パネルディスカッションに

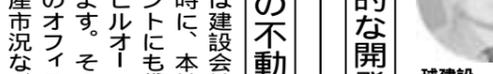
## OAフロアの導入などを提案



アークベイハウジング 代表取締役社長 五十嵐 貴浩氏

本日のサミットに携わっています。テナントの要求する内容

## 具体的な開発の現状が分かり満足



球建設 代表取締役社長 渡久地 保雄氏

本日のサミットに携わっています。テナントの要求する内容

## 沖縄の不動産市況の変化に注目



金秀建設 代表取締役 金城 謙氏

当社は建設会社であると同時に、本社ビルをテナントにも貸している、ビルオーナーでもあります。その意味で沖縄のオフィス需要